

◆ 서울특별시고시 제2026-264호

**광희동 및 효제1,2,3 도시정비형 재개발사업
정비구역 지정·정비계획결정 및 지형도면 정정고시**

서울특별시 고시 제2026-94호(' 26.2.26.), 서울특별시 고시 제2026-145호(2026.3.19.) 호로 결정고시된 “광희동 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정·정비계획 및 지형도면고시” 및 “효제1,2,3 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정·정비계획결정, 지구단위계획구역·지구단위 계획 결정(변경) 및 지형도면 고시”의 일부 누락 내용 있어 이를 정정하고, 「도시 및 주거환경 정비법」 제8조 및 제16조 규정에 따라 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정·정비계획 결정 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 제50조 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정내용을 정정고시하고, 토지이용규제기본법 제8조에 따라 지형도면 고시합니다.

2026년 5월 14일

서울특별시장

I. 정정 사유

- 관광숙박 특화목적에 위한 서울특별시 고시 제2026-87호(2026.2.19.) 『도시관리계획 (명동관광특구 등 63개 지구단위계획)결정(변경) 및 지형도면고시』 용적률계획 및 높이 계획 등 내용 누락사항 반영

II. 정정 내용(아래 사항 신설)

□ 관광숙박 특화구역에 관한 사항

- 관광숙박 특화구역: 광희동 도시정비형 재개발구역·지구단위계획구역(기정 동대문역사문화 공원주변 지구단위계획구역과 중복되는 구역에 한함) 및 효제동1,2,3 도시정비형 재개발구역·지구단위계획구역(기정 종로4,5가 지구단위계획구역 및 을곡로 지구단위계획구역과 중복되는 구역에 한함)을 관광숙박 특화구역으로 하고 용적률, 건폐율, 높이는 다음 사항과 같이 적용함
- 적용기간: 「도시계획조례」 제51조제2항제1호 사목의 존속기간 종료 시까지 건축허가를 신청(건축허가가 의제되거나 건축허가 또는 사업계획 승인을 신청하는 경우를 말한다)하는 경우에 한하여 한시적 적용
- 적용대상: “소단위관리지구”에 한함
- 관련 법령, 조례 및 도시및주거환경정비기본계획(도시정비형재개발사업 부문) 등이 개정되는 경우, 개정된 규정을 적용

□ 용적률 계획 및 상한용적률 인센티브 계획

1) 적용 기준

- 「서울특별시 도시계획조례」 제51조제2항1호다목에 따른 관광숙박시설 건립 시 기정 정비 계획(지구단위계획)으로 결정된 용적률에도 불구하고 ‘관광숙박시설 건립 시 용적률 계획’을 적용할 수 있음
- 해당 지구단위계획에서 허용하는 상한용적률 항목은 관광숙박시설 건립 시 상한용적률과 중첩 적용 가능하며, 이 경우 「국토계획법」 제78조제7항 등 관련규정 준수

2) 용적률 계획

구분		관광숙박시설 건립 시			
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
				관광숙박시설	공공시설등 제공
상업지역	일반상업	800%이하	800%이하	1,040%이하	법적용적률의 2배이하

3) 상한용적률 인센티브 계획

구분	주요 내용											
산정 방법	관광숙박시설 상한용적률 = 허용용적률 + 법적용적률 × 용적률 완화 비율 • 법적용적률은 「도시계획조례」 제48조, 제49조제3항, 제50조제1호에 따른 용도지역 용적률을 말함 ※ 「도시계획조례」 제51조제2항제1호 사목의 존속기간 종료 시까지, 서울도심 지역은 서울도심 용적률에도 불구하고 서울도심 외 용도지역 용적률을 법적용적률로 적용함 • 용적률 완화 비율은 최대 30퍼센트 범위 이내 ‘관광숙박시설 건립 관련 지구단위계획 수립기준’에 따라 다음의 기준을 적용하여 산정 • 「호텔업등급결정업무 위탁 및 등급결정에 관한 요령」에 따른 호텔업등급평가기준의 3성급 이상에 해당하는 객실, 부대시설 등 확보 (단, 「관광진흥법 시행규칙」 제25조의 호텔업등급결정 대상에 한하며, 관광수요가 높은 지역 등 필요한 경우 도시건축공동위원회 자문을 거쳐 완화가능) <table><tr><th rowspan="2">항목</th><th colspan="3">처리기준 및 계수*</th></tr><tr><th>0.8</th><th>0.9</th><th>1.0</th></tr><tr><td>객실비율</td><td>70% 미만</td><td>(직선보간 적용)</td><td>80% 이상</td></tr></table> ※ 계수* : 기존 모델을 관광숙박시설로 개발하는 경우 최대 완화 범위 적용 가능 ※ 객실 비율이 70% 이상 80% 미만인 경우, 최저계수부터 직선보간법(이웃한 두 점 사이를 1차식으로 보간하는 선형보간)에 따라 산정 ※ 객실 비율은 전체 연면적에 대한 객실 사용 바닥면적 합계로서 호텔 운영을 위한 주차장, 기계실/전기실 지원시설 및 복도, 화장실의 공용면적은 객실 연면적에 포함 ※ 모델은 「건축법 시행령」 별표1 제15호에 따른 일반숙박시설로서 한국표준 산업분류에 따른 숙박업 중 여관, 모텔, 여인숙 등으로 운영 중인 경우를 말함. ※ 복합건축물(관광숙박시설 포함) 건립 시에는 관광숙박시설 연면적 비율에 대해서만 용적률 완화를 적용하고, 증축 시에는 증축되는 관광숙박시설의 객실 연면적 비율에 따라 용적률 완화를 적용함	항목	처리기준 및 계수*			0.8	0.9	1.0	객실비율	70% 미만	(직선보간 적용)	80% 이상
	항목		처리기준 및 계수*									
		0.8	0.9	1.0								
객실비율	70% 미만	(직선보간 적용)	80% 이상									
비고	• 관광숙박시설 건립기준, 버스 주차차 유도기준, 교통처리방안 등은 「서울시 지구단위계획 수립기준」의 ‘관광숙박시설 건립 관련 지구단위계획 수립기준’을 준용함											

□ 건폐율·높이 완화 사항

- 관광숙박시설 건립 시 건폐율, 높이 완화 적용 가능 (건폐율 완화와 높이 완화는 중복 적용 불가. 단, 기존 호텔을 관광숙박시설로 개발하는 경우 관련부서 협의를 통해 중복적용 가능)

적용구역	완화사항	완화범위
관광숙박 특화구역	건폐율	「국토계획법 시행령」 제46조제4항에서 허용하는 범위 이내
	높이	정비계획(지구단위계획)으로 결정된 최고높이의 1.3배 이내

III. 그 외 사항은 정정 내용 없음

IV. 열람장소

- ※ 고시 관련 세부사항에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시공간본부 도시재창조과(☎02-2133-4635), 중구 도심정비과(☎02-3396-5784) 및 종로구 도시개발과(☎02-2148-2673)에 관계서류 비치 및 열람하고 있습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 서울 도시공간포털(<http://urban/seoul.go.kr>) 및 토지이음(<https://www.eum.go.kr/>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.